



**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PROSES PENYELESAIAN
SENGKETA JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIASI
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG)**

Yogie Bagus Solihin*, Ana Silviana, Triyono

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : yogiebagussolihin@students.undip.ac.id

Abstrak

Manusia memiliki kebutuhan tanah yang semakin meningkat mengingat keterbatasan ketersediaan tanah sedangkan populasi semakin padat. Dalam pemenuhan kebutuhan tanah, banyak orang yang melakukan praktik jual beli tanah, walaupun hal ini didasari dengan didasari iktikad baik, masih banyak berbagai permasalahan yang menimbulkan sengketa antara penjual dan pembeli. Dalam penyelesaian sengketa yang timbul dalam jual beli tanah, tidak selalu dilakukan melalui jalur litigasi, namun bisa juga melalui jalur non litigasi salah satunya mediasi dengan bantuan BPN sebagai mediator. Dalam penelitian hukum ini, akan dibahas bagaimana peran BPN dalam penyelesaian sengketa jual beli yang diselesaikan melalui jalur non litigasi, dengan menganalisis kasus sengketa jual beli tanah yang terjadi di Kabupaten Magelang dengan Putusan Kasasi Nomor 543 K/PDT/2020 Mahkamah Agung. Mediasi dilakukan setelah adanya putusan Mahkamah Agung yang bersifat inkraht sehingga dapat memaksa eksekusi dan membatalkan hasil mediasi, namun terdapat perbedaan luas tanah sertipikat dengan luas tanah secara faktual setelah dilakukan pengukuran ulang. Mediasi ini dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa sisa tanah tersebut tidak ditetapkan oleh keputusan Mahkamah Agung. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, dan spesifikasi penelitian deskriptif analitis dengan yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data umum. Dari hasil penelitian ini, ditarik kesimpulan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa jual beli melalui jalur mediasi, dan sengketa dapat diselesaikan dengan baik melalui mediasi.

Kata kunci : Kantor Pertanahan; Penyelesaian Sengketa; Jual Beli Tanah; Mediasi.

Abstract

Humans have an increasing need for land due to the limited availability of land while the population becomes more dense. In meeting the need for land, many people engage in buying and selling practices, and although this is usually done in good faith, there are still various issues that lead to disputes between sellers and buyers. To resolve disputes that arise in land transactions, resolution is not always done through litigation but can also be done through non-litigation methods, one of which is mediation with the help of the National Land Agency (BPN) as a mediator. In this legal research, the role of the National Land Agency (BPN) in resolving disputes over land sales through non-litigation means will be discussed, by analyzing a case of land sale dispute that occurred in Magelang Regency with the Supreme Court Cassation Decision No. 543 K/PDT/2020. Mediation was conducted after the Supreme Court's decision became final (inkracht), which can enforce execution and invalidate the mediation outcome. However, there was a discrepancy between the land area stated in the certificate and the actual land area after re-measurement. This mediation was conducted to resolve the remaining land dispute issue not determined by the Supreme Court decision. This research employs a normative approach, with descriptive analytical research specifications, which involve describing the research results with general data. From the results of this research, it is concluded that the Magelang Regency Land Office plays an important role in resolving land sale disputes through mediation, and the disputes can be effectively resolved through this mediation.

Keywords : Land Office; Dispute Resolution; Land Sale; Mediation.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang penting dalam kehidupan manusia, hampir seluruh aktivitas manusia dilakukan di atas tanah. Kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini berbanding lurus dengan meningkatnya jumlah populasi penduduk yang semakin meningkat pula. Namun kedua hal ini justru berbanding terbalik dengan terbatasnya jumlah tanah yang ada., berbagai upayapun dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya merupakan dilakukannya kegiatan jual beli tanah. Kegiatan jual beli pada semestinya dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak, baik pihak penjual, maupun pihak pembeli. Namun, terkadang ada masalah yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini dapat memunculkan konflik yang berujung pada sengketa.

Hukum agraria juga berlaku dalam sengketa jual beli tanah, yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tugas BPN juga mencakup mengatasi bila terjadinya sengketa atau permasalahan yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah. Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 2 disebutkan bahwa Peraturan Menteri tersebut mencakup mediasi, oleh karena itu BPN sebagai pelaksana Peraturan Perundang undangan tersebut berwenang dalam melakukan mediasi.

Banyaknya masyarakat yang mengalami sengketa tanah namun tidak mengajukan mediasi ke BPN menjadi salah satu alasan mengapa penulis mengambil judul penelitian ini, biasanya masyarakat meminta Kepala Dusun, Kepala Desa, atau perangkat desa untuk menjadi mediator, sedangkan mereka belum pasti memiliki kemampuan dalam melakukan mediasi tersebut. Penelitian hukum ini akan mengkaji lebih lanjut tentang permasalahan hukum perbuatan hukum jual beli tanah yang diselesaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dalam bentuk penulisan hukum dengan judul “Peran Kantor Pertanahan dalam Proses Penyelesaian Sengketa Jual Beli Melalui Mediasi (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang).

B. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) hanya menyebutkan Jual beli pada Pasal 26 dan tidak memberikan penjelasan secara tegas mengenai jual beli tanah, namun berdasarkan pasal 5 UUPA, Hukum Tanah Nasional Indonesia merupakan Hukum Adat, jadi kita dapat menyimpulkan bahwa pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan

pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, yaitu suatu perbuatan pemindahan Hak Atas Tanah yang bersifat terang dan tunai.¹ Terang berarti dilakukan di hadapan kepala adat sebagai penjaga ketertiban sehingga perbuatan tersebut diketahui secara umum, sedangkan tunai berarti dibayar secara kontan, atau baru dibayar Sebagian. Namun, terkadang pembeli tidak mempunyai uang tunai yang cukup untuk melunasi pembayaran, dalam hal ini pemindahan hak tetap bisa dilakukan, dan sisa uang yang belum dibayarkan dianggap utang pembeli terhadap penjual.

2. Penjelasan Umum Sengketa Pertanahan

Penyelesaian Sengketa Tanah didasari oleh Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kemudian, dalam pasal yang sama, juga mengatur pengertian dari penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa merupakan keputusan yang diambil terhadap Sengketa sebagai tindak lanjut dari Penanganan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya.

3. Tinjauan Umum Mediasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata mediasi berarti proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. Pertama, mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antar dua pihak atau lebih. Kedua, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. Ketiga, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan dalam pengambilan keputusan.²

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa jual beli melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Magelang?

¹ Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Halaman 71-72

² Abbas, Syahrizal, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, & Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), halaman 3.



II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode penelitian ini menggunakan metode Normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang dilakukan melalui tinjauan pustaka atau dokumen. dokumen yang ditinjau merupakan dokumen penyelesaian sengketa dari BPN Kabupaten Magelang.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data umum yang selengkap dan sedetail mungkin lalu dianalisis dan diambil kesimpulan yang bersifat lebih khusus.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan oleh penulis merupakan data primer dan sekunder. berikut jenis data yang digunakan penulis :

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang secara didapatkan secara langsung dari sumber data, dalam penelitian ini, penulis menggunakan hasil wawancara, surat putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan dan sebagainya.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data kedua yaitu data yang sudah ada dan telah diolah oleh orang lain. Data yang digunakan penulis antara lain adalah buku para ahli, kamus, dan skripsi para sarjana hukum yang dianggap relevan.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis melakukan wawancara dan menggunakan berkas berkas pelaksanaan mediasi sengketa jual beli yang di dapat dengan mengajukan permohonan pengambilan data kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

E. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu data yang didapatkan kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk rangkaian kata kata yang sulit diubah menjadi bentuk numerik maupun statistik.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang

Peraturan Presiden Republik Indonesia pada nomor 10 tahun 2006 mengenai Badan Pertanahan Nasional atau BPN dalam pasal 1 menjelaskan mengenai kedudukan BPN yakni:

1. BPN ialah lembaga pemerintahan non-departmen yang ada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden;
2. BPN dipimpin oleh Kepala.

BPN memiliki tugas pemerintahan di dalam bidang pertanahan secara regional, nasional, dan juga sektoral. Adapun fungsi BPN dalam melaksanakan tugasnya yaitu:

1. merumuskan kebijakan teknis dalam bidang pertanahan;
2. merumuskan kebijakan nasional dalam bidang pertanahan;
3. membuat perencanaan, koordinasi kebijakan, serta membuat program dalam bidang pertanahan;
4. pembinaan serta pelayanan administrasi umum dalam bidang pertanahan;
5. penyelenggaraan serta pelaksanaan survey, pemetaan serta pengukuran dalam bidang pertanahan;
6. melaksanakan pendaftaran tanah untuk dapat menjamin kepastian hukum;
7. mengatur dan menetapkan hak atas tanah;
8. melaksanakan penatagunaan tanah, penataan wilayah-wilayah khusus dan juga reformasi agrarian;
9. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/ataupun milik negara/daerah bekerja sama dengan Departement keuangan;
10. pengawasan serta pengendalian penguasaan pemilik tanah;
11. kerjasama dengan lembaga lainnya;
12. penyelenggaraan serta pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan juga program dalam bidang pertanahan;
13. pemberdayaan masyarakat dalam bidang pertanahan;
14. mengkaji serta penanganan masalah, sengketa, konflik dan juga perkara dalam bidang pertanahan;
15. mengkaji serta mengembangkan hukum pertanahan;
16. penelitian serta perkembangan dalam bidang pertanahan;
17. pendidikan, pengembangan serta pelatihan SDM dalam bidang pertanahan;
18. pengelolaan data serta informasi dalam bidang pertanahan;
19. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang memiliki keterkaitan dalam bidang pertanahan;
20. pembatalan serta penghentian hubungan hukum antara orang ataupun badan hukum dengan tanah yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
21. fungsi lain dalam bidang pertanahan yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menyelenggarakan fungsi dan juga tugas dari BPN, maka dibentuklah Kantor Wilayah BPN di provinsi dan kantor pertanahan di kabupaten ataupun kota. BPN memiliki peran dalam penyelesaian kasus ataupun sengketa pertanahan melalui mediasi. Peran BPN tersebut diperlukan landasan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun keputusan kepala badan pertanahan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa yang diputuskan dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2009 mengenai kebijakan dan strategi kepala BPN menangani serta menyelesaikan konflik, sengketa, serta perkara pertanahan tahun 2009 dalam sistem penanganannya berpedoman pada putusan Kepala BPN Nomor 34 tahun 2007 mengenai petunjuk teknis penanganan serta penyelesaian masalah pertanahan. Sehingga BPN memiliki tugas untuk dapat menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan, yang menjadi kewenangannya dapat bertindak baik secara administratif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

Terdapat kasus yang terjadi karena adanya data tanah yang kurang akurat serta kurang lengkap sehingga mengakibatkan suatu sengketa tanah. Salah satu kasus yang terjadi di Kabupaten Magelang yaitu kasus sengketa pertanahan jual beli. Kronologi kasus sengketa yang terjadi berdasarkan adanya Putusan Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Mkd antara Arifin sebagai penggugat dan Slamet Sudiyo sebagai tergugat yang akan dijelaskan sebagai berikut.

- Pada tanggal 16 Maret 2016 Arifin telah membeli sebidang tanah sawah sebagian milik Slamet Sudiyo dengan sertipikat Hak Milik Nomor 2398 Persil C: 1056 P: 66 K: S IV Sawah Luas 1640 M², dengan menyisakan 40 M² atas nama Slamet Sudiyo yang terletak di Dusun Simping, Desa Paremono, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang.

- Tanah tersebut telah dibeli oleh Arifin dengan harga Rp 395.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) serta telah dibayarkan lunas pada tanggal 16 Maret 2016. Pembayaran tersebut dibuatkan Surat Perjanjian atau Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 16 Maret 2016 dengan ditandatangani oleh Arifin, Slamet Sudiyo, dan para saksi.

- Jual Beli tanah tersebut baru dilakukan perjanjian dengan dibawah tangan yang mana berdasarkan hukum yang berlaku yaitu jual beli harus dilaksanakan di depan Pejabat Pembuatan Akta Tanah atau disebut sebagai PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- Sampai saat ini Slamet Sudiyo tidak mau melakukan ataupun melanjutkan kedalam proses jual beli atau balik nama dihadapan PPAT, dengan alasan Bahwa ;

- 1) Arifin sudah menguasai tanah beserta sertifikatnya serta diatas tanah tersebut sudah didirikan bangunan rumah untuk tempat tinggal;
- 2) Dalam kesepakatan jual beli telah disepakati kedua belah pihak dengan harga Rp395.000.000 untuk luas tanah seluas 1.600 m² sebagaimana yang dijelaskan oleh penggugat yakni menyatakan jual belinya ialah tanah seluas 1.640 m²

dengan menyisakan seluas 40 m² sehingga secara riil hak tanah yang seharusnya dimiliki Arifin adalah 1600 m²;

- 3) Arifin telah menjual sebagian tanah dalam sertifikat SHM No. 2398/Mungkid seluas 1.640 m² atas nama Slamet Sudiyono kepada pihak ketiga yaitu Asrori dan yang bersangkutan telah mendirikan bangunan rumah tempat tinggal;
- 4) Tanah yang dijual tersebut tidak dijual secara keseluruhan maka tanah tersebut harus diadakan pemecahan sertifikat menjadi dua buah yaitu satu sertifikat seluas 1600 m² yang menjadi milik Arifin dan satu sertifikat dengan sisa luas 40 m² menjadi milik Slamet Sudiyono, hal ini diperkuat dengan adanya pertemuan di Balai Desa Paremono pada tanggal 15 September 2016 yang disaksikan oleh perangkat desa dan juga kepolisian setempat.

Adapun menurut Bapak Dwi Handono, S.ST. selaku Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Sub-Bagian Analis Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang, serta Notulis dalam Mediasi Sengketa tersebut menyatakan:

“Bahwa benar adanya putusan pengadilan terkait pengesahan jual beli, dengan adanya putusan pengadilan memutuskan untuk diadakan pengukuran ulang karena Arifin telah memenangkan putusan pengadilan. Setelah diadakan pengukuran terdapat kelebihan tanah yang semula di sertifikat hanya 1640 m², dari hasil pengukuran yang baru seluas 1957 m². Dengan adanya perbedaan luas tersebut ahli waris dari Pak Slamet Sudiyono merasa keberatan karena yang dijual bapaknya luasnya 1640 m², dan sisanya masih menjadi hak ahli warisnya tersebut. Dari situlah terjadi keributan dan masalah tidak bisa selesai. Pihak Pak Arifin juga tidak tahu mengenai adanya kelebihan luas tersebut. Akhirnya dari pihak Kantor Pertanahan mengundang untuk mengadakan mediasi antara keluarga ahli waris Pak Slamet Sudiyono dan juga Pak Arifin tersebut. Sebelumnya, permasalahan ini hanya kesepakatan yang mengambang saja, dan putusan pengadilan juga mengambang, yang hanya memerintahkan para pihak untuk melakukan akad jual beli di hadapan PPAT. Padahal pihak penjual memperlmasalahkan dengan adanya kelebihan tanah tersebut.

Bahwa pada putusan mediasi yang tercantum dalam berita acara pelaksanaan mediasi Nomor 34/III/2023 tertanggal 15 Maret 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang yang dipimpin oleh Nur Aini Arifah, A.Ptnh. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan Mediatornya adalah Purnomo Widodo., S.SiT. selaku Penata Pertanahan Pertama dengan hasil mediasi yang pada akhirnya disepakati bahwa kelebihan tanah seluas 277 m² menjadi hak milik Slamet Sudiyono, dan tanah objek jual beli tersebut akan dibagi menjadi 3 bagian, terhadap luas 277 m² terletak di antara rumah Pak Asrori dan Pak Arifin memanjang dari depan sampai dengan batas belakang, kemudian ahli waris Pak Slamet Sudiyono telah sepakat untuk menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT yang mana telah ditunjuk oleh Pengadilan Negeri.”

Maka dari Hasil Putusan Pengadilan dan Hasil Wawancara dengan Petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan adanya kasus tersebut antara Arifin dan Slamet Sudiyono, bersengketa atas tanah sertifikat hak milik nomor 2398 dengan semula luas tanah 1640 m² menjadi 1957 m² setelah diadakannya pengukuran

ulang resmi dari BPN. Awalnya dalam kasus jual beli ini, pemilik tanah tidak mengetahui jika ada kelebihan tanah sebanyak itu, sebelum melakukan penjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan oleh Arifin dan juga Slamet Sudiyono karena pemilik tanah sebelumnya tidak mau melakukan balik nama sehingga para pihak melakukan pengukuran kembali yang mana dalam pengukuran tersebut telah ditemukan kelebihan luas kuranglebih 277 m². Dalam permasalahan tersebut akhirnya Arifin menggugat melalui pengadilan negeri ke Slamet Sudiyono. Selama proses pengadilan berjalan dan pada akhirnya pengadilan memberikan wewenang kepada BPN untuk menyelesaikan kasus sengketa pertanahan tersebut, sehingga BPN Kabupaten Magelang dalam hal ini memiliki peran sebagai mediator. Kasus tersebut ditangani BPN oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Sub-Bagian Analisis. Namun dalam penyelesaian kasus yang telah dijabarkan diatas, timbul sebuah pertanyaan perihal apakah masih memungkinkan terjadi Mediasi setelah adanya putusan pengadilan . Pada Pasal 130 HIR/154 RBg, serta Pasal 1851 hingga 1864 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan tentang perdamaian yang pada UU Nomor 30 tahun 1999 dan Perma No 1 tahun 2016 dikenal juga sebagai Mediasi, dalam peraturan tersebut diatur bahwa mediasi dilakukan sebelum adanya keputusan dari pengadilan, peraturan tersebut mengatur secara spesifik mediasi dalam peradilan, dan tidak mengatur secara spesifik mediasi di luar peradilan. Namun terlepas dari peraturan tersebut, Berdasarkan Pasal 195 HIR Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap, serta berkekuatan eksekutorial. Sehingga kesepakatan mediasi dapat menjadi tidak berlaku karena Pengadilan dapat memaksa putusan tersebut untuk di eksekusi.

Dalam kasus ini Mahkamah Agung telah membuat keputusan mengenai sengketa ini, putusan tersebut mengadili bahwa tanah sengketa yang telah dibeli seluas 1.600m² tersebut adalah milik Penggugat (Arifin) dan menghukum tergugat untuk menyelesaikan jual beli dengan balik nama atas tanah sengketa. Namun dalam Nota Dinas Seksi Survei dan Pemetaan, disebutkan bahwa ada perbedaan luas tanah dengan yang tercantum dalam sertifikat, yaitu yang semulanya seluas 1,640m² setelah dilakukan pengukuran ulang, secara faktual ternyata seluas 1.957m². sehingga meskipun dengan adanya putusan Mahkamah Agung tersebut, status kepemilikan tanah sisa seluas 317m² tidak ditetapkan oleh Putusan tersebut sehingga diperlukan mediasi untuk menegosiasikan kepemilikan tanah sisa tersebut.

B. Proses Penyelesaian Sengketa Jual Beli Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang

Awal mula terjadiya sengketa, sebelum pak slamet sudiono meninggal dunia menggunakan akad surat pernyataan hanya di bawah tangan namun tidak selesai sampai sertifikat itu balik nama. Namun pembayaran sudah lunas, sehingga proses jual belinya belum selesai. Akhirnya digugat oleh pak Arifin melalui Pengadilan Negeri Mungkid, karena merasa dirugikan tidak bisa balik nama sertifikat keatas namanya.

Surat Pernyataan Jual Beli pada tanggal 16 Maret 2016 antara Pak Slamet Sudiono selaku penjual dan Arifin selaku pembelinya. Namun ahli waris dari Pak Slamet Sudiono tidak mau melakukan balik nama, padahal tanah tersebut sudah

dibangun. Setelah dilakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mungkid yang mana putusan tersebut di menangkan oleh Pak Arifin. Akhirnya di ukur ulang sesuai dengan putusan pengadilan. Ternyata setelah dilakukannya pengukuran oleh Kantor Pertanahan Magelang terdapat kelebihan luas dari yang sudah ada di sertifikat, di sertifikat tertulis 1640 m², namun dalam hasil pengukurannya ditemukan luas 1957 m².

Hal tersebut membuat ahli waris dari Pak Slamet Sudiono menjadi keberatan, bahwa tanah yang telah dijual oleh bapaknya seluas 1640 m², sisanya masih menjadi hak para ahli waris tersebut. Pak Arifin juga tidak mengetahui bahwa terdapat luas seperti itu, sehingga diberikanlah nota dinas untuk menyelesaikan kasus tersebut melalui jalur mediasi. Sebelum dilakukannya pengukuran ulang, hasil dari putusan pengadilan tidak dapat menyelesaikan masalah sepenuhnya. Pengadilan hanya memerintahkan kepada para pihak untuk melakukan akad jual beli didepan PPAT tanpa memperhitungkan sisa tanah.

Dengan adanya sengketa pertanahan ini, memfokuskan penanganan penyelesaian sengketa dan juga konflik pertanahan dapat dilakukan dengan cepat, sederhana, dan biaya ringan. Proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa yaitu:

1. Mempersiapkan pertemuan antara kedua belah pihak, dalam proses ini bertujuan untuk:
 - a. Dapat mengetahui isi pokok permasalahan serta duduk perkara;
 - b. Dapat mengetahui permasalahan tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi ataupun tidak;
 - c. Mempersiapkan tim penanganan sengketa;
 - d. Mempersiapkan yang akan menjadi bahan dalam pembahasan yang diperlukan pada saat mediasi;
 - e. Mempersiapkan tempat serta waktu untuk pelaksanaan mediasi.
2. Undangan, yang bertujuan sebagai:
 - a. Sarana untuk menyampaikan kepada para pihak. serta Instansi yang terkait untuk dapat membicarakan serta menyelesaikan sengketa yang terjadi;
 - b. Mempersiapkan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk yang diatur seperti huruf U seat atau dapat disebut lingkaran.
3. Mediasi, kegiatannya yaitu:
 - a. Menyelesaikan persoalan sengketa yang menjadi hambatan para pihak;
 - b. Memulai berdiskusi dengan para pihak yang bersengketa agar suasana menjadi lebih kondusif;
 - c. Menjelaskan peran mediator dalam pelaksanaan mediasi, yakni:
 - 1) mediator dalam hal ini memiliki kedudukan yang netral atau tidak memihak kepada siapapun;
 - 2) mediator dalam hal ini menjadi pihak netral, akan memberikan ruang kepada para pihak tanpa membatasi apapun;
 - 3) antara para pihak dengan mediator harus memiliki kedudukan yang netral;
 - 4) mediator dalam sesi ini menegaskan tentang keadilan para pihak agar dapat menyelesaikan sengketa dengan cara mediasi oleh BPN yang menjadi mediatornya;

- 5) mediator dalam hal ini memiliki kewenangan untuk melakukan intervensi dalam proses mencari kesepakatan dari permasalahan sengketa, untuk dapat memastikan kesepakatan yang akan diperoleh sesuai dengan hukum pertanahan.
- d. Memberikan para pihak untuk klarifikasi, yakni:
 - 1) kedudukan para pihak diketahui;
 - 2) para pihak berhak untuk memperoleh serta memberikan informasi yang disampaikan oleh lawan;
 - 3) para pihak wajib untuk saling menghormati serta dapat memberikan sanggahan ataupun klarifikasi yang diberikan oleh lawan;
 - 4) para pihak wajib untuk saling menghormati, dapat membantah ataupun meminta klarifikasi lawan;
 - 5) mengatur pelaksanaan mediasi;
 - 6) menyampaikan kepada para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan mediasi, aturan-aturan yang harus dipatuhi saat mediasi;
 - 7) terdapat aturan dari mediator ataupun dari kesepakatan para pihak;
 - 8) terdapat aturan-aturan tersebut untuk menentukan:
 - a. peraturan bagi mediator yang boleh ataupun tidak boleh dilakukan;
 - b. tata tertib dalam negosiasi dan berdiskusi;
 - c. para pihak diberikan waktu untuk berfikir;
4. Menyeraskan pemahaman serta menetapkan agenda musyawarah, yang bertujuan sebagai berikut
5. Identifikasi kepentingan, dalam hal ini yaitu:
 - a. Untuk mengidentifikasi pokok permasalahan yang sebenarnya, bahan untuk negosiasi dapat di relevansikan, dalam proses tahap mediasi selanjutnya harus terfokus terhadap pokok masalahnya.
 - b. Untuk fokus dalam menyelesaikan kesepakatan mediasi, dalam hal ini dapat dilihat dari segi lain selain dari sudut pandang hukum sepanjang pelaksanaan dalam negosiasi tersebut tidak bertentangan dengan hukum.
6. Generalisasi pilihan alternatif para pihak, hal ini dilakukan untuk:
 - a. Diminta mengumpulkan alternatif lain, sehingga dapat dilakukan generalisasi alternatif, yang pada akhirnya akan menghubungkan permasalahan tersebut dengan alternatif lain yang sudah disiapkan agar menemukan jalan keluar yang baik;
 - b. Mencari cara untuk menyelesaikan alternatif tersebut melalui mediasi, yang dalam hal ini terdapat golongan pendapat yang tidak dibedakan dari siapa namun hanya terfokus kepada bagaimana caranya. Dengan demikian negosiasi tersebut dapat berjalan dengan mudah.
 - c. Para pihak dalam hal ini dibebaskan untuk mengajukan alternatif-alternatif lainnya agar penyelesaiannya sesuai dengan yang diinginkan.
7. Penentuan opsi yang dipilih,
8. Negosiasi tahap akhir, dalam tahap ini memiliki tujuan untuk:
 - a. Para pihak dapat melaksanakan negosiasi final, dengan alternatif yang telah disepakati untuk menyelesaikan sengketa.

- b. Para pihak dalam proses ini telah menentukan hasil putusan penyelesaian sengketa yang telah disepakati. Isi dari kesepakatan itu mengenai alternatif yang diterima, serta kewajiban para pihak.
- c. Para pihak harus menyampaikan klarifikasi kesepakatannya. Hal ini harus dilakukan supaya para pihak tidak ragu lagi terhadap pilihannya untuk menyelesaikan sengketanya.
9. Kesepakatan penyelesaian sengketa, bertujuan untuk:
 - a. Merumuskan bentuk kesepakatan.
 - b. Secara substansi dengan adanya kesepakatan ini maka mediasi telah selesai, sementara dalam proses selanjutnya akan menjadi kewenangan pejabat tata usaha negara.
 - c. Dalam pelaksanaan mediasi seharusnya dituangkan dalam berita acara mediasi.
 - d. Setelah mendapatkan kesepakatan dari para pihak, maka hasil dari mediasi dapat dilaporkan terhadap pejabat yang berwenang untuk menindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 - e. Hasil dari kesepakatan yang telah disepakati oleh para pihak, dituangkan kedalam format perjanjian.
 - f. Setiap proses mediasi yang dilakukan oleh para pihak, perlu membuat laporan hasil mediasi.
 - g. Para pihak dan juga mediator harus menandatangani berita acara tersebut agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dengan demikian, berdasarkan kajian terhadap kasus sengketa jual beli pertanahan di Kabupaten Magelang penyelesaian melalui mediasi tersebut berjalan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun mediasi yang dilakukan dalam kasus tersebut, terjadinya mediasi setelah adanya proses litigasi (penyelesaian perkara melalui pengadilan). Pengadilan memberikan kewenangan kepada BPN untuk menyelesaikan permasalahannya karena terjadinya sengketa disebabkan adanya data yang kurang akurat yaitu terjadi perbedaan luas tanah di sertifikat yang kemudian dilakukan pengukuran kembali. Hal tersebut merupakan kewenangan BPN untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah yang terdapat perbedaan tersebut. Namun dengan permasalahan adanya perbedaan luas tersebut dapat diselesaikan dengan jalur mediasi yang mana hasil dari mediasi oleh kantor BPN membagi kelebihan tersebut menjadi 3 bagian serta para pihak sepakat atas solusi yang diberikan. Bukti dari para pihak sepakat atas keputusan mediasi yang diberikan oleh BPN yakni dengan ditandatanganinya Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor 34/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022, yang artinya dengan ditandangi berita acara tersebut maka para pihak sepakat untuk melakukan ke proses selanjutnya yaitu dengan membuat akta autentik berupa Akta Jual Beli di hadapan PPAT agar sertifikat yang sebelumnya atas nama penjual beralih menjadi hak milik pembeli yang sah.

IV. SIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: 1). Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang memiliki peran

penting dalam penyelesaian sengketa jual beli melalui jalur mediasi, selain sebagai penyedia fasilitas, Kantor Pertanahan juga berperan sebagai pihak ketiga yang memediasi kedua belah pihak sehingga dapat menghasilkan kesepakatan atau jalan tengah. 2) Penyelesaian Sengketa jual beli melalui Mediasi dimulai dengan sengketa yang tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang bersengketa, dalam kasus ini, sengketa antara Bapak Arifin dan Bapak Slamet Sudiyono yang tidak menemukan penyelesaian meski telah diajukan ke pengadilan. Kemudian kasus tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan untuk diselesaikan secara Mediasi, kemudian setelah diperiksa apakah kasus tersebut merupakan wewenang Kantor Pertanahan, kemudian setelah dikaji, jika merupakan wewenang Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan memfasilitasi mediasi sebagai mediator, dan mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa. Setelah informasi didapatkan oleh mediator melalui para pihak yang bersengketa, dapat dilanjutkan untuk menentukan duduk perkaranya, kelebihan serta kekurangan dari masing-masing para pihak yang bersengketa, kemudian menyusun proposal penyelesaian, yang akhirnya akan dikomunikasikan kepada para pihak secara langsung. Mediator dalam hal ini dituntut untuk dapat menciptakan suasana serta kondisi yang kondusif untuk menciptakan kompromi antara kedua belah pihak yang bersengketa agar mendapatkan hasil yang maksimal dan menguntungkan atau win-win solution. Kemudian setelah diperolehnya persetujuan dari para pihak yang bersengketa atas proposal yang telah diajukan, dan juga revisi ataupun perubahan dalam menyelesaikan masalah sengketa tanah tersebut, langkah selanjutnya yang dilakukan oleh mediator yaitu menyusun kesepakatan secara tertulis untuk dapat ditandatangani oleh para pihak. Langkah selanjutnya mediator mengharapkan untuk dapat membantu pelaksanaan dari kesepakatan yang telah ditulis serta ditandatangani oleh kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abbas, Syahrizal, 2011 *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, & Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sudirman, Arifin. 2009. *Membangun Keamanan Regional di Asean dalam Menanggulangi Terorisme*. Jakarta: Erlangga.

Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal

Alting, Husen. 2013 *Konflik Penguasaan Tanah Di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha*, Jurnal Dinamika Hukum Volume 13 Nomor 2.

Djuna, Kartika. 2022 *Pendampingan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, AIWADTHU: Pengabdian Hukum 2 No. 1,.



Robitum Maftukh dan Ahmad Riyadh, 2020 *Tinjauan Yuridis Tentang tidak dapat Dilaksanakannya Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (INKRACHT)*, Indonesian Journal of Public Policy Review Vol 11: July

C. Peraturan dan Keputusan

Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.)

Keputusan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2009 mengenai kebijakan dan strategi.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Putusan Kepala BPN Nomor 34 tahun 2007 mengenai petunjuk teknis penanganan serta penyelesaian masalah pertanahan.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura. *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.* (RBg.))